

عنوان مقاله:

بررسی اقوال علما و حقوقدانان درتعلق نمای منفصل به موجر بعد از اقاله ی عقد اجاره

محل انتشار:

نهمین همایش ملی پژوهش های مدیریت و علوم انسانی در ایران (سال: 1399)

تعداد صفحات اصل مقاله: 15

نویسنده:

محدثه معصومی - کارشناس ارشد فقه و مبانی حقوق اسلامی دانشکده الهیات دانشگاه الزهرا

خلاصه مقاله:

باتوجه به اینکه برخی از عیون در هنگام اجاره قابلیت تولید نماء دارند و با توجه به اینکه اجاره، مالیکت منفعت است نه عین، این سوال ایجاد می شود که اگر در زمان اجاره عین در نزد مستاجر، نماء حاصل شد و بعد اقاله ی عقد صورت گرفت، نمای حاصله به موجر تعلق می گیرد یا مستاجر؟ مطابق ماده 287 قانون مدنی، نمائات و منافع منفصله که از زمان عقد تا زمان اقاله در مورد معامله حادث می شود، مال کسی است که به واسطه عقد مالک شده است، ولی نمائات متصله مال کسی است که در نتیجه اقاله مالک می شود. در فقه امامیه و حقوق مدنی ایران نظریاتی در رابطه با نماء در در بیع و سایر عقود بیان شده است. بیشتر حقوق دانان در این زمینه از نظرها و دلایل فقها پیروی کرده اند. در این نوشتار سعی شده است اقوال و ادله فقهی و حقوقی ذکر شده در خصوص پاسخ این پرسش ها بررسی شود و در نهایت با توجه به نظریات موجود در رابطه با نماء در بیع و سایر عقود و اندک نظرات موجود در رابطه با نماء در اجاره می توان به این نتیجه دست یافت که زمانی که عقد اجاره پایان می پذیرد چه با اقاله و چه با سایر موارد بطلان، منفعی که اجاره داده شده بود اعم از متصل و منفصل به صاحب عین یعنی موجر تعلق می گیرد ودوباره از عین تبعیت می کند. اصل همیشه این است که نماء از آن کسی باشد که عین از آن اوست مثلاً وقتی می گوییم عین مالی مورد انتقال قرار گرفت مقصود عین و منافع می باشد ولی ممکن است بر خلاف اصل بر اثر قرارداد به شخص دیگری منتقل شود ولی اگر نماء منفصله در فاصله زمانی انعقاد عقد اجاره تا زمان اقاله اجاره شکل گرفته باشد، نماء منفصله متعلق به مستاجر است.

کلمات کلیدی:

عقداجاره، مالکیت منفعت، نماء و منافع، موجر، نماء منفصل

لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/1178708>

